De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: dinsdag 4 juli 2023
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/140884-D - 164778
Datum B&W-verg.: dinsdag 9 mei 2023

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp
Bestemmingsplan 2 woningen Aasterbergerweg 74c/ong. te Echt

Samenvatting
Initiatiefnemers willen de bestaande schuur gelegen aan de Aasterbergerweg 74c te Echt verbouwen tot woonhuis. Daarnaast zijn zij voornemens om op het naastgelegen perceel een woning te realiseren. Het geldende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling ter plekke niet mogelijk. Om deze reden is voor dit plan een postzegelbestemmingsplan gemaakt dat zes weken ter inzage heeft gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan '2 woningen Aasterbergerweg 74c/ong. te Echt' op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1711BP20220085-OW01), zoals dat met ingang van 10 maart 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
- in de toelichting: toevoegen van een nieuwe Aeriusberekening voor de bouwfase als bijlage bij de toelichting en aanpassing van de daarmee samenhangende tekst in de toelichting;
- in de toelichting: verwerking van het advies van het Waterschap;
2. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Voor de genoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het plan is in deze periode ook aangeboden aan de provincie Limburg, het Waterschap en Rijkswaterstaat. De provincie en Rijkswaterstaat hebben niet meer op het plan gereageerd. Het Waterschap heeft haar akkoord gegeven aangaande het afkoppelen van het hemelwater, maar voor de bouw of herbouw van de woningen is het advies afgegeven om een watervergunning aan te vragen.

Inhoudelijke toelichting

Initiatief
Het voorliggend plan heeft betrekking op het verkrijgen van twee bouwtitels voor twee woningen op de percelen gelegen aan de Aasterbergerweg 74c te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt sectie AC nummers 792 en 1025. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande schuur gelegen aan de Aasterbergerweg 74c te Echt te verbouwen tot (starters)woning.

Familie van Initiatiefnemer is opgegroeid in het buurtschap Aasterberg, en hij zou met zijn partner graag in deze omgeving terugkeren. Hij is voornemens van de schuur een bijzonder woonobject te maken, met de nadruk op duurzaam materiaalgebruik en natuurinclusiviteit. Daarnaast zal één nieuwe woning worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan
Ter plaatse van de ontwikkeling zijn de bestemmingsplannen 'Grensmaas 2016', 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' en het Facetbestemmingsplan Deregulering vigerend. Conform het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' geldt o.a. de enkelbestemming 'agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. De gewenste ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Het perceel wordt bestemd voor 'Wonen'. Het wordt mogelijk gemaakt om twee wooneenheden toe te voegen, waarvan één ter plaatse van de reeds bestaande schuur en één aan de zuidzijde.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
Het onderhavige perceel is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren. Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken tot woningbouwontwikkelingen zijn: - de realisering van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag; - het behoud van (be)leefbare kernen. Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat het toevoegen van nieuwe wooneenheden bij voorkeur dient plaats te vinden in het stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief wordt gebouwd voor de behoefte. Dit wordt verder uitgewerkt in de Structuurvisie Wonen.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025
In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025, wordt meer gefocust op de versnelde realisatie van kwalitatief passende woningen, en wordt er minder nadruk gelegd op de harde saneringsopgave. In de visie zijn een aantal regionale opgaven/speerpunten benoemd, waaronder het vergroten van het aandeel huurwoningen, bouwen voor starters en transformatie en verduurzaming van vastgoed en herstructurering. Ook in de lokale paragraaf is transformatie als specifieke aanvullende opgave benoemd. Om invulling te kunnen geven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is het belangrijk om te voorzien in een divers woningaanbod. Het toevoegen van woningen in het buitengebied heeft in beginsel niet de voorkeur, maar in de omgeving Aasterberg zijn verder weinig mogelijkheden. Daarnaast wordt er deels gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en kunnen voorwaarden worden gesteld om te zorgen voor een optimale inpassing en compensatie.

Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)
De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburg KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan de omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbetekende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt-Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM). De woningen zijn gelegen buiten het stedelijk gebied, waardoor een GKM bijdrage vereist is.
De GKM-bijdrage is opgenomen in een door initiatiefnemers reeds getekende anterieure overeenkomst.

Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing is in het bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting: de landschappelijke inpassing moet zijn voltooid voor ingebruikname van de woningen. Daarnaast is de landschappelijke inpassing opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Geluid
De geprojecteerde woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de A2. De geluidbelasting vanwege de A2 is hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Voor de woningen dient derhalve een hogere waarde vastgesteld te worden. Het besluit hogere waarde is genomen op 3 mei 2023 en zal gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Exploitatieplan
Uit afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeente de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, op de initiatiefnemer dient te verhalen middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Aangezien kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is het niet noodzakelijk om de raad een exploitatieplan te laten vaststellen. Eventuele planschade is afgedekt met deze overeenkomst. Daarnaast is er sprake van een particulier initiatief en zijn de gehele kosten van het initiatief voor rekening van initiatiefnemers.

Zienswijzen en (vooroverleg)reacties
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is aangeboden aan de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat. Alleen het Waterschap heeft in een reactie laten weten dat er een watervergunning moet worden aangevraagd voor de realisatie van de woningen. Voor het overige is het Waterschap akkoord.

Ambtshalve wijzigingen
- Als gevolg van de zogenaamde "Porthos" uitspraak is er door de Raad van State een streep gezet door de bouwvrijstelling voor het onderdeel stikstof. Dit betekent dat voor ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen voor de gebruiksfase een stikstofberekening moet worden gemaakt, maar ook voor de bouwfase. Voor voorliggende ontwikkeling is nu een stikstofberekening gemaakt voor de bouwfase. Voorgesteld wordt om aan de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan de betreffende stikstofberekening voor de bouwfase toe te voegen alsmede een samenvatting daarvan in de tekst op te nemen.
- Het Waterschap heeft in haar reactie op het ontwerp bestemmingsplan laten weten dat de nieuw te bouwen woning in de binnenbeschermingszone en het profiel van vrije ruimte van de waterkering ligt. Voor de bouw of herbouw van de woningen is het advies afgegeven om daar een watervergunning voor af aan te vragen. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Vervolg planologische procedure
De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen vervolgens 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden en niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans klein dat er een beroepschrift na vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingediend. Mocht beroep worden ingesteld tegen het plan dan kan gedurende de genoemde termijn van 6 weken ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking na afloop van de beroepstermijn, maar wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Zodra vervolgens een uitspraak is

gedaan in beroep wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting
Exploitatieplan
In dit geval is een anterieure exploitatieovereenkomst tussen partijen gesloten. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden gemaakt. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de verplichte landschappelijke inpassing.

Planschade
Omdat het risico op eventuele planschade niet op voorhand valt uit te sluiten, zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over planschadeafwenteling. Deze zijn vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst.

Juridische toelichting
Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing.

Duurzaamheid / Cittaslow
Niet van toepassing.

Risico's
Eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in schade (conform artikel 6.1 Wro) van derden als gevolg van het te nemen ruimtelijk besluit, worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de door gemeente en initiatiefnemer ondertekende anterieure exploitatieovereenkomst.

Burgerparticipatie
Eenieder heeft een zienswijze kunnen indienen in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Initiatiefnemer in verband met de toekomstige ontwikkeling omgevingsdialoog gevoerd met de bewoners van de naastgelegen percelen. Hieronder volgt het verslag van de initiatiefnemers:

"Bij elk huis op 't Aasterberg is medio zomer 2022 een flyer in de brievenbus gedaan waarop de toekomstig inwoners van Aasterberg zich voorstellen. Hierop is duidelijk gemaakt dat het gaat om twee woningen, de locatie van deze woningen, en dat de oude schuur wordt gerenoveerd tot woonhuis. Als aanvulling zijn in de afgelopen 18 maanden informele gesprekken gevoerd met bijna alle inwoners van het gehucht. Met name de duidelijkheid dat het gaat om twee woningen, en dus geen horecagelegenheid, is zeer goed ontvangen. Men is enthousiast dat deze vervallen plek waar historisch ook woonhuizen stonden wordt aangepakt. Het in stand houden van de oude schuur kan op respect rekenen. Afsluitend is men ook positief dat twee jonge koppels 't Aasterberg komen verjongen."

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit